

第 1 次 菊 川 市 国 土 利 用 計 画

— 説 明 資 料 —



平成 21 年 1 月

菊 川 市

はじめに

1. 菊川市の概要
2. 菊川市における国土利用計画の意義
3. 策定の経緯
4. 市民意向調査
5. 将来フレーム

1. 菊川市の概要

位置

静岡県の中西部に位置し、東は牧之原市、西は掛川市、南は御前崎市、北は島田市に接する

面積 94.24km²

- ・平成17年1月17日に旧小笠町と旧菊川町が合併して誕生
- ・東側に日本一大茶園牧之原台地が広がる
- ・市の中心を一級河川菊川が流れる
- ・温暖な気候に恵まれた自然豊かな地域
- ・JR東海道本線菊川駅、東名高速道路菊川インターチェンジが玄関口
- ・(主)掛川浜岡線が市を南北に縦断



住宅地：市街地を中心として、市内各地に住宅団地が点在

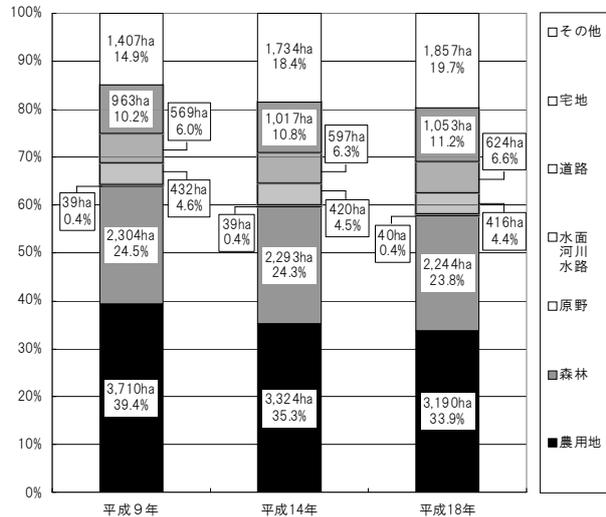
工業地：市内5箇所の工業団地（加茂西方、半済、横地、嶺田、赤土）に集積

商業地：JR菊川駅から東名菊川ICにかけて、市南部の(主)掛川浜岡線沿いに带状に分布

茶園：牧之原台地や丘陵地に、住宅地や工業地、山林を取り囲むように広がる

水田：市南西部の小笠平野を中心に市内の平野部に広がる

山林：北部から牧之原台地西側一帯に広がる



2. 菊川市における国土利用計画の意義

環境の変化

過去

- ・昭和44年東名高速道路菊川IC開設
- ・昭和63年東海道新幹線掛川駅の開駅
- ・東名掛川IC及び相良・牧之原ICの開設
- ・広域交通条件の飛躍的向上に伴う、積極的な企業誘致、住宅団地の誘導

近年

- ・土地区画整理事業による基盤整備
- ・(主)掛川浜岡線バイパスの一部区間が開通
- ・(主)掛川浜岡線バイパス沿線において郊外型の商業施設の進出

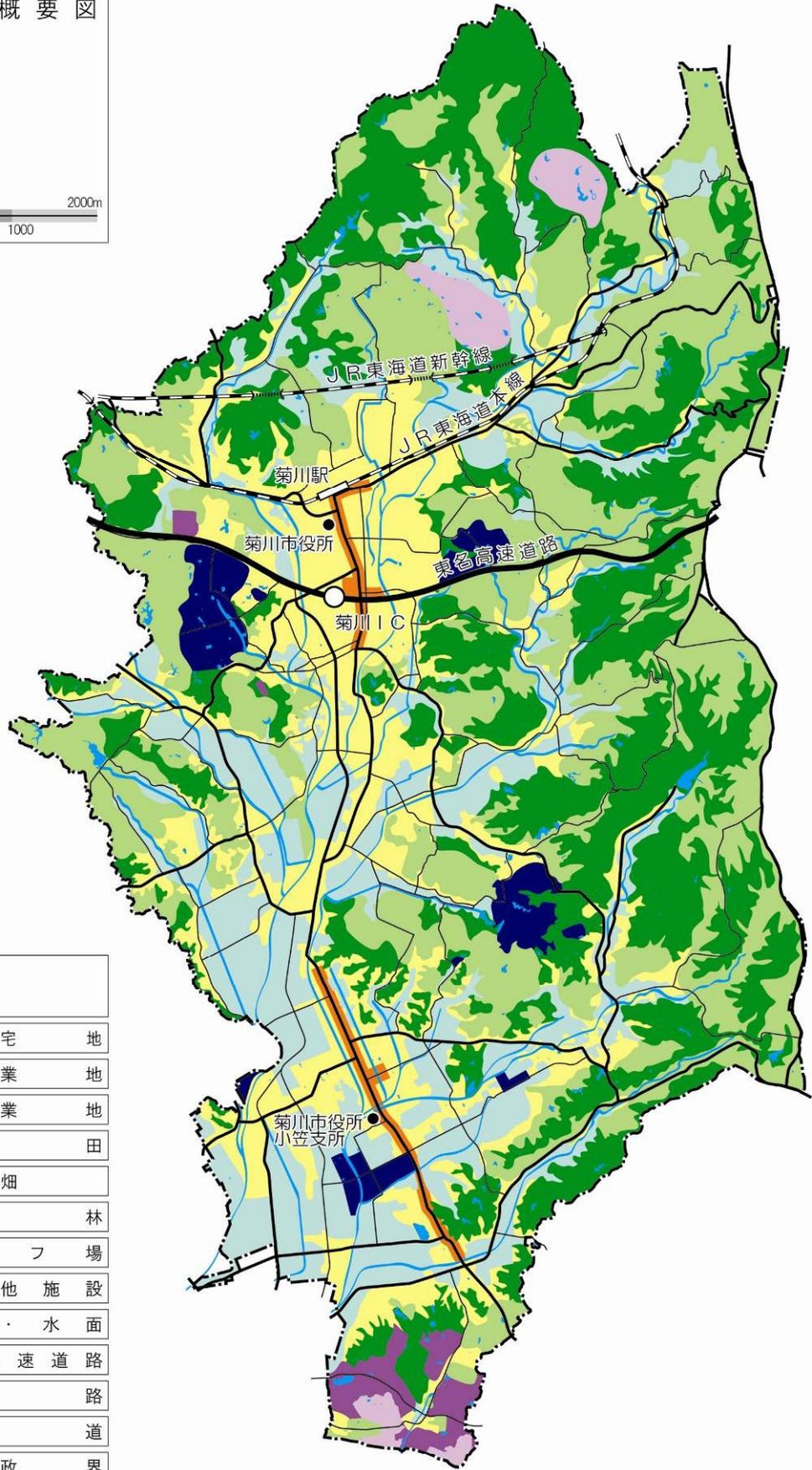
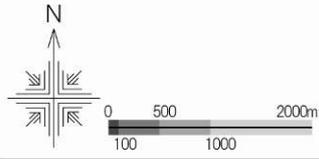
今後

- ・牧之原台地東麓の富士山静岡空港の開港
- ・御前崎港の整備
- ・(国)473号バイパスをはじめとした広域幹線道路のネットワークの形成
- ・本市を含む東遠地域全体において企業進出

今後の発展のために・・・

- 恵まれた立地条件と自然条件を活かした計画的かつ有効的な土地利用を図っていくことが必要不可欠
- 第1次菊川市総合計画（平成18年11月）の基本目標である『みどり 次世代 ～人と緑・産業が未来を育むまち～』の実現を図るためにも菊川市国土利用計画策定の意義は大きい

土地利用概要図



凡例

	住 宅 地
	工 業 地
	商 業 地
	水 田
	畑
	山 林
	ゴ ル フ 場
	そ の 他 施 設
	河 川 ・ 水 面
	東 名 高 速 道 路
	道 路
	鉄 道
	行 政 界

資料：平成13年度東遠広域都市計画区域都市計画基礎調査（小笠町・菊川町）

3. 策定の経緯

(1) スケジュール

平成19年度 調査分析業務

- ・ 現況調査・・・上位・関連計画調査
土地利用現況調査
- ・ 計画策定・・・土地利用状況の分析
現計画（旧町計画）の検証
課題の整理
基本方針及び目標、土地利用構想
- ・ 市民意向調査・市民アンケート調査
- ・ 会議、協議・・・庁内策定委員会（菊川市土地利用対策委員会）
作業部会（土地利用関係4課）

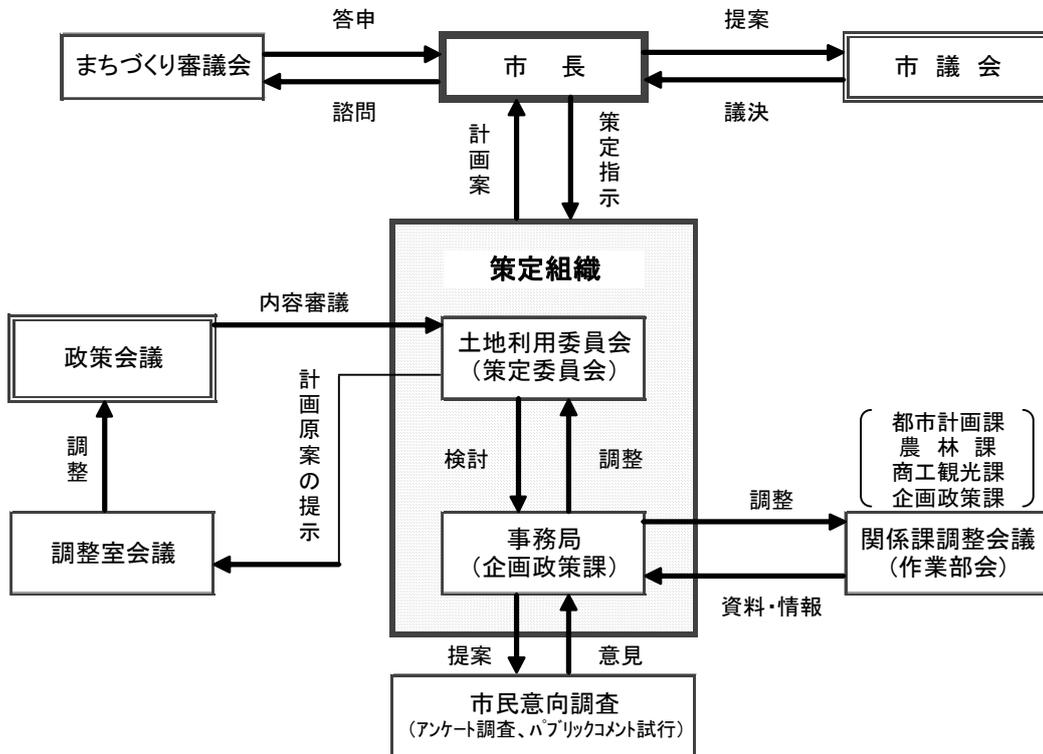
平成19年度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
現況調査	●	●	●	●	●	●		
土地利用状況の分析		●	●	●	●	●		
旧町計画の検証		●	●	●	●	●		
課題の整理			●	●	●	●	●	
基本方針及び目標、 土地利用構想						●	●	
市民意向調査			●	●	●	●	●	
作業部会			○				○	
庁内策定委員会						○	○	○
三役会					○			
県協議		○						
中間報告書作成							●	●

平成20年度 計画策定業務

- ・ 計画策定・・・将来フレームの検討
計画素案の作成及び調整
- ・ 市民意向調査・計画素案に対する意見公募（パブリックコメントの試行）
- ・ 会議、協議・・・庁内策定委員会（菊川市土地利用対策委員会）
作業部会（土地利用関係4課）
静岡県との協議（市町村国土利用計画調整会議）
まちづくり審議会への諮問

平成20年度	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
計画策定		●	●	●	●	●	●	●	●			
市民意見公募					●	●	●	●				
作業部会			○								○	
庁内策定委員会				○	○			○			○	
三役会				○				○				
政策会議				○				○				
県協議		○			○	○		○	○			
まちづくり審議会					○	○		○	○			
市議会				○			○			○		
報告書作成										●	●	●

(2) 策定体制



4. 市民意向調査

菊川市国土利用計画の策定にあたり、「土地利用」、「まちの拠点」、「規制誘導」、「都市計画区域外の土地利用」、「都市施設」について、市民の意向を把握するため、アンケート調査を行いました。

調査対象：無作為抽出による菊川市に在住する20歳以上の市民2,000人

調査方式：郵送による発送・回収で、調査票による自己申告方式

調査期間：平成19年11月30日（金）～平成19年12月14日（金）

回収状況：発送数2,000通

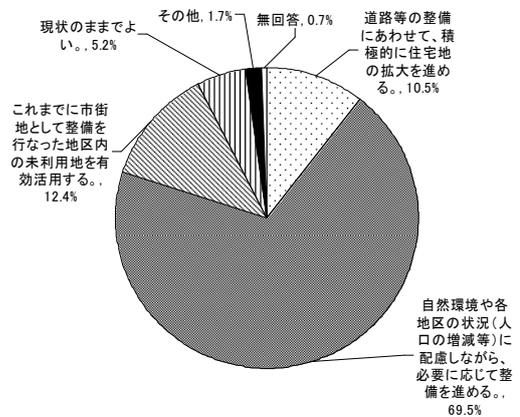
回収率 901通

回収率 45.1%

土地利用について

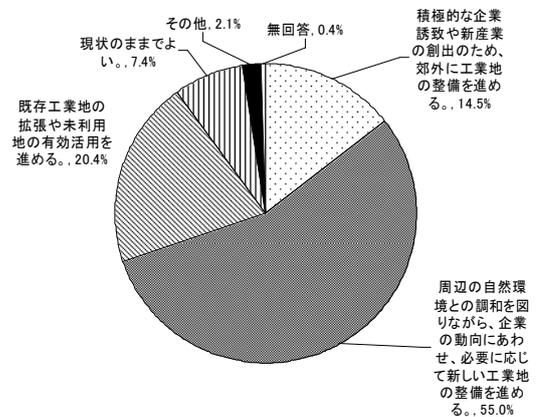
「住宅地」のあり方について

「必要に応じて整備を進める」が69.5%と最も多くなっていることから、基本的に住宅地整備を望んでいると思われます。



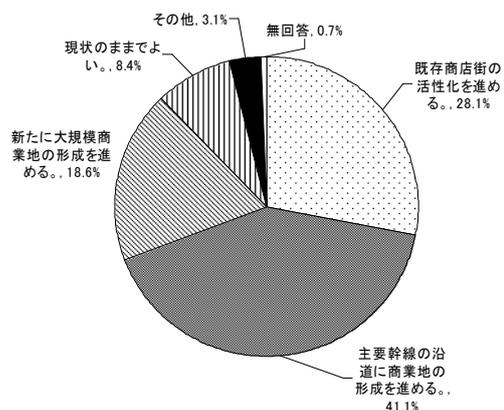
「工業地」のあり方について

「必要に応じて新しい工業地の整備を進める」が55.0%、「既存工業地の拡張や未利用地の有効活用を進める」が20.4%となっていることから、基本的に工業地整備を望んでいると思われます。



「商業地」のあり方について

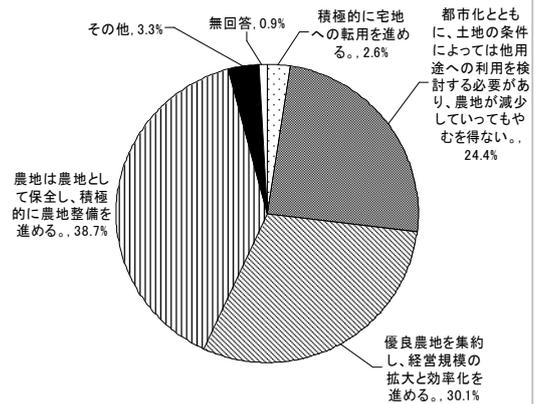
「沿道の商業地形成」が41.1%、「既存商店街の活性化」が28.1%、「新たな大規模商業地の形成」が18.6%となっていることから、基本的に商業地の形成を望んでいると思われます。



「農地」のあり方について

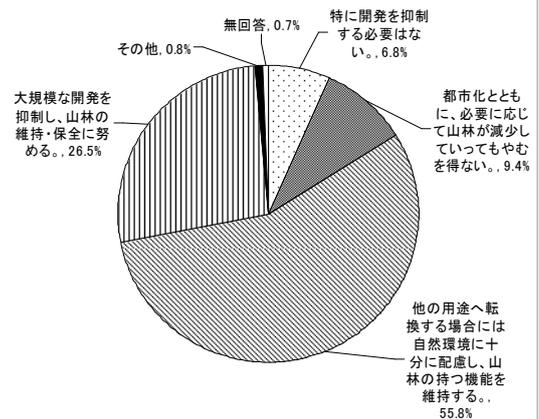
「農地整備を進める」が38.7%と多く、次いで「経営規模の拡大」が30.1%、「減少してもやむを得ない」が24.4%となっています。

基本的には農地の保全・整備を望んでいると思われるため、開発にあつては農地関係との調整が不可欠だと思われます。



菊川市の「山林」のあり方について

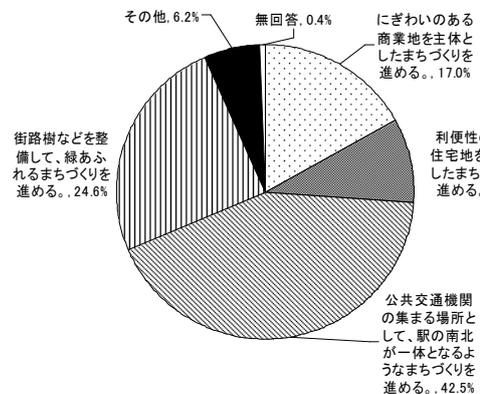
「山林の機能維持」が55.8%と最も多く、次いで「山林の維持・保全」が26.5%となっていることから、山林の開発においては自然環境に十分配慮し、機能や豊かな緑の維持・保全を望んでいると思われます。



まちの拠点についてお伺いします。

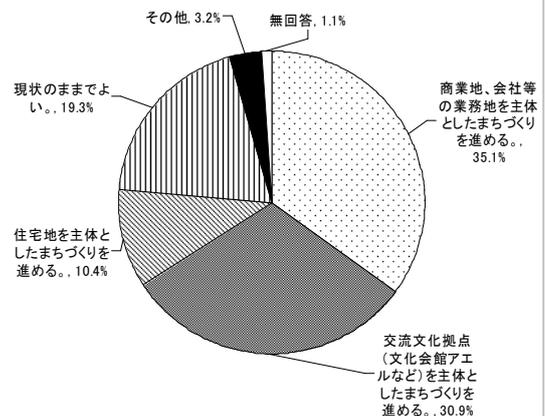
菊川駅周辺のまちづくりについて

「南北一体のまちづくり」が42.5%と最も多く、次いで「緑あふれるまちづくり」が24.6%となっています。基本的に南北一体のまちづくりを望んでいると思われます。



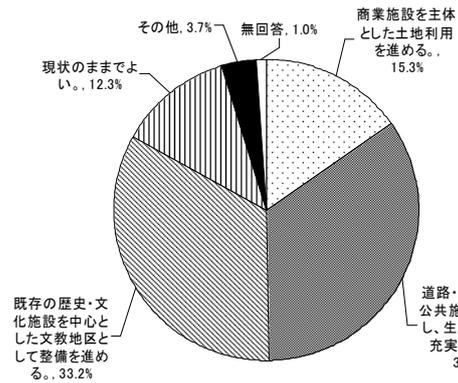
東名菊川インターチェンジ周辺のまちづくりについて

「商業地・業務地」が35.1%、「交流文化拠点」が30.9%となっていることから、基本的にインターチェンジ周辺という利点の十分な活用を望んでいると思われます。



下平川周辺のまちづくりについて

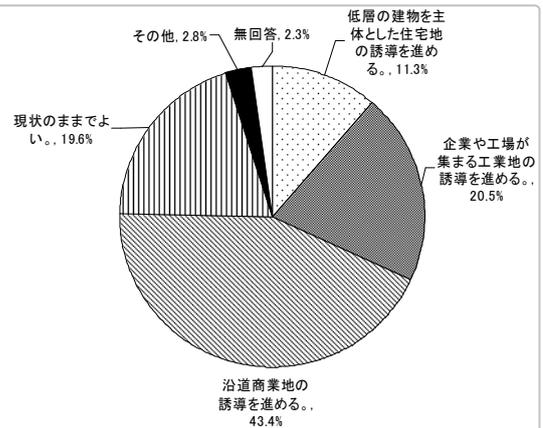
「道路・水路等の公共施設の整備」が34.5%、「既存の歴史・文化施設を中心とした文教施設の整備」が33.2%となっていることから、基本的に市南部の中心としてのまちづくりの推進を望んでいると思われます。



主要幹線道路（掛浜バイパス）沿線について

「沿道商業地の誘導」が43.4%と最も多く、次いで「企業や工場が集まる工業地の誘導」が20.5%、「現状のままでよい」が19.6%となっています。

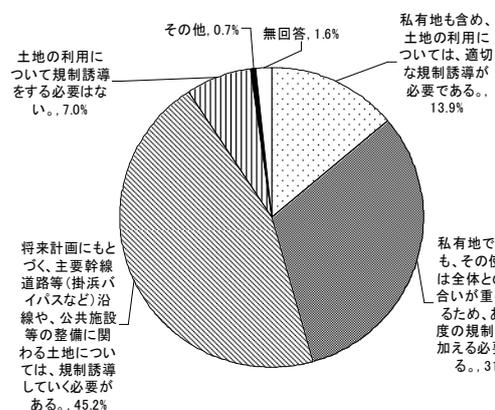
基本的には、沿道商業地としての利用を望んでいると思われます。



規制誘導について

私有地を含む土地の開発等にかかる規制誘導について

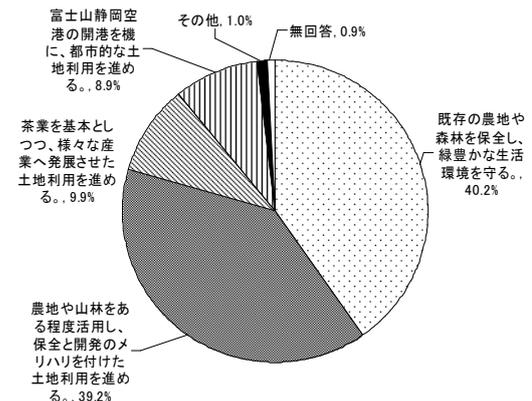
「将来計画にもとづく、主要幹線道路沿線等が必要」が45.2%と最も多く、次いで「ある程度必要」が31.7%となっていることから、基本的に規制誘導は必要と考えていると思われます。



都市計画区域外の土地利用について

都市計画区域外の土地利用について

「農地や森林の保全」が40.2%と最も多く、次いで「メリハリのある土地利用」が39.2%となっていることから、基本的に農地や森林の保全を望んでいるものの、開発する場合にはメリハリのある計画的な開発を望んでいると思われます。

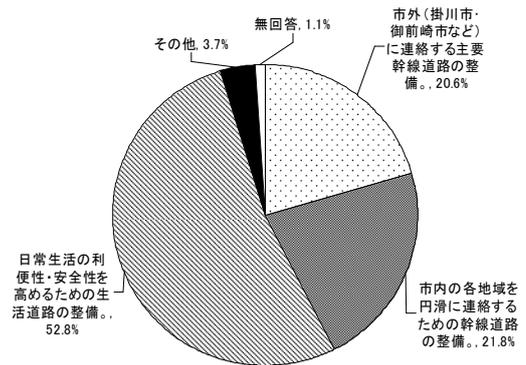


道路について

道路整備について

「生活道路の整備」が 52.8%と最も多く、次いで「市内の各地域を連絡する幹線道路整備」が 21.8%、「市外に連絡する主要幹線道路整備」が 20.6%となっています。

基本的に生活道路の整備を望んでいるものの、市外に連絡する道路のうち市内の地域を連絡する道路もあり、生活道路とともに幹線道路の整備も望まれていると思われます。

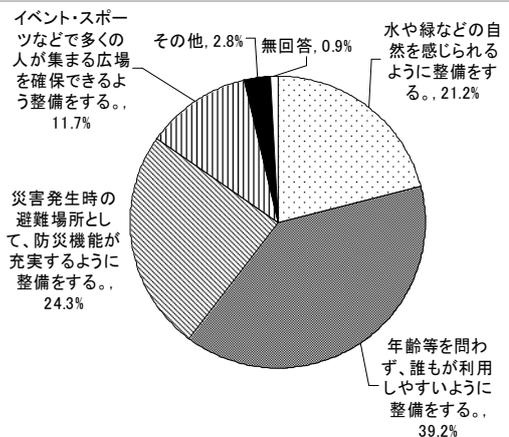


公園・緑地について

公園・緑地について

「誰もが利用しやすいように整備」が 39.2%と最も多く、次いで「防災機能の充実」が 24.3%、「自然を感じられる整備」が 21.2%となっています。

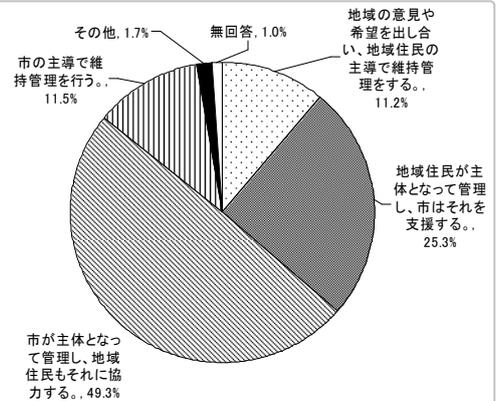
高齢化社会の中で、どちらかというと誰もが利用しやすい公園・緑地を望んでいると思われます。



身近な公園・緑地の維持管理について

「市が主体で地域住民が協力」が 49.3%と最も多く、次いで「地域住民が主体で市が支援」が 25.3%となっています。

基本的には、市が主体で地域住民が協力を望んでいるが、地域住民の主導や主体を合わせると、地域住民が中心となった維持管理を望む声も多いと思われます。

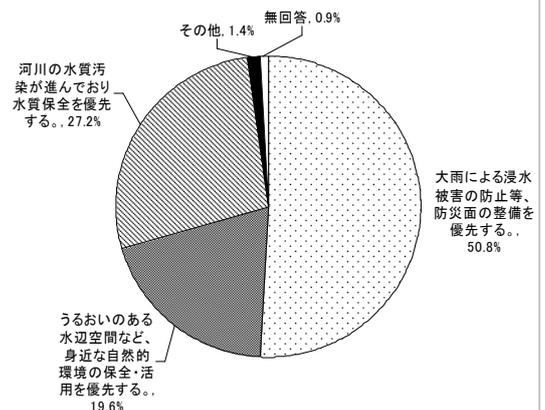


河川について

河川整備について

「防災面の整備」が 50.8%と最も多く、次いで「水質保全」が 27.2%となっています。

基本的に防災面の整備を望んでいると思われます。



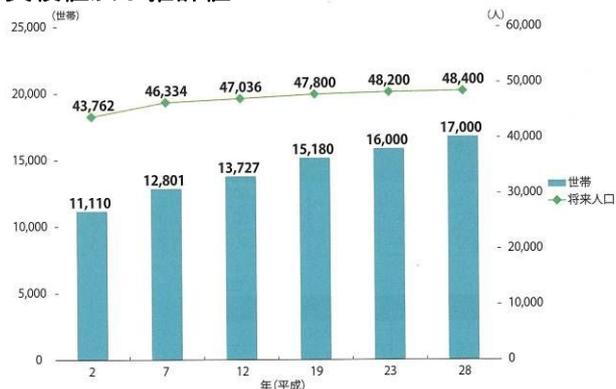
5. 将来フレーム

(1) 人口フレーム

人口・世帯数

第1次菊川市総合計画では、平成28年の人口及び世帯数を設定しており、本国土利用計画の目標年次とも一致するため、目標年次における人口は48,400人、世帯数は17,000世帯と設定します。

実績値及び推計値



人口フレームの設定

区分	H23	H28
人口(人)	48,200	48,400
世帯数(世帯)	16,000	17,000

人口の推計は、コーホート推計を基に、平成19年を47,800人として、転入による人口増加、団塊ジュニア世代の結婚、出産及び子育て支援の推進などにより現状維持するものとし、平成23年には約48,200人、平成28年を48,400人と設定しています。

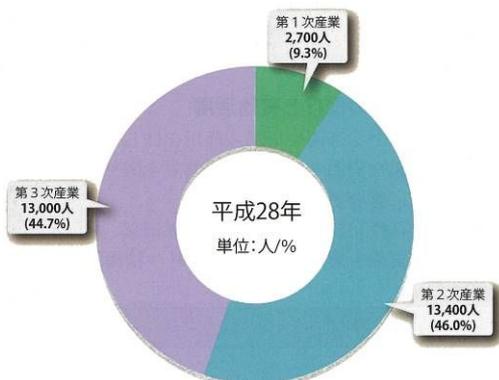
世帯数の推計は、トレンド推計から想定した世帯あたり人員を基に、将来推計人口から算出しています。

(2) 産業フレーム

就業人口・産業別就業人口

第1次菊川市総合計画では、平成28年の就業人口及び産業別就業人口を設定しており、本国土利用計画の目標年次とも一致するため、目標年次における就業人口は29,100人、就業率は60.1%、第1次産業就業人口は2,700人、第2次産業就業人口は13,400人、第3次産業就業人口は13,000人と設定します。

就業人口及び産業別就業人口の設定



区分	H23	H28
総人口(人)	48,200	48,400
就業人口(人)	28,600	29,100
就業率(%)	59.3	60.1
第1次産業就業人口(人)	3,000	2,700
第2次産業就業人口(人)	13,100	13,400
第3次産業就業人口(人)	12,500	13,000

産業フレームは、就業率のトレンド推計から想定した就業人口を基に、産業分類ごとのトレンド推計から想定した就業者割合で、産業就業人口を算出しています。

第1次菊川市国土利用計画の概要

1. 土地利用の基本方針
2. 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標
3. 規模の目標を達成するために必要な措置の概要

1. 土地利用の基本方針

基本理念

- ・土地は市民の限られた資源であり、市民生活・生産活動の共通基盤
- ・自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に配慮する
- ・公共の福祉を優先させる
- ・自然災害や公害の防止に努め、自然環境の保全と共生を図る
- ・豊かで住みよい生活環境を確保し、全体の均衡の取れた発展を図る

上記の基本理念を基に、下記の7項目を基本方針として、
長期的展望のもとに総合的かつ計画的に行う

(1) 菊川市の真の融合を図る土地利用の推進

- 第1次菊川市総合計画の基本構想に示す「市域全体の一体性と均衡ある発展」の更なる推進
- 開発と保全のバランスを保ちつつ将来を見据えた土地利用の推進

(2) 広域的視点に立った土地利用の推進

- 新たな交通インフラ整備を視野に入れる
- 周辺市との連携強化、交通ネットワークの形成
- 市民が身近で手軽に行政サービスを受けられる環境形成に努める

(3) 自然的環境や景観に配慮した土地利用の推進

- 自然的環境や里山の景観の保全と共生
- 自然と調和した良好な都市空間の創造

(4) 地域コミュニティ等を支える土地利用の推進

- 地域コミュニティの形成、小学校の学区の維持のため、地域における一定規模の定住人口確保

(5) 市民の安心・安全を守る土地利用の推進

- 地震災害、風水害、土砂災害等に備えた生活基盤整備
- 災害に強く安心して暮らせる環境づくり

(6) 活力ある産業振興を図る土地利用の推進

- 農・工・商の均衡ある発展
- 低・未利用地の積極的な利用促進と周辺環境への十分な配慮

(7) 諸計画との調整

- 国、県の国土利用計画、市総合計画、その他土地利用関連計画との調整

2. 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(1) 目標年次等

目標年次

平成 28 年（西暦 2016 年）

基準年次

平成 18 年（西暦 2006 年）

(2) 目標人口・世帯数

区分	平成 28 年
人口（人）	48,400
世帯数（世帯）	17,000

(3) 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

利用区分	平成 18 年		平成 28 年		H18~H28 増減		推計方法
	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	増減比 (%)	
農用地	3,190	33.9	3,075	32.6	-115	-3.6	今後の宅地化による面積の減少を考慮した推計
森林	2,244	23.8	2,171	23.0	-73	-3.3	今後の宅地化による面積の減少を考慮した推計
原野	40	0.4	40	0.4	0	0.0	近年の推移による
水面・河川・水路	416	4.4	413	4.4	-3	-0.7	水面+河川+水路
水面	81	0.9	83	0.9	2	2.5	近年の推移による
河川	263	2.8	263	2.8	0	0.0	近年の推移による
水路	72	0.7	67	0.7	-5	-6.9	トレンド推計 (多項式回帰式)
道路	624	6.6	645	6.9	21	3.4	各道路種別の推計による
宅地	1,053	11.2	1,223	13.0	170	16.1	住宅地+工業用地+その他の宅地
住宅地	619	6.6	663	7.0	44	7.1	1世帯当たりの住宅地面積による推計
工業用地	252	2.7	299	3.2	47	18.7	就業者一人当たりの工業地面積による推計
その他の宅地	182	1.9	261	2.8	79	43.4	トレンド推計 (指数回帰式)
その他	1,857	19.78	1,857	19.7	0	0.0	行政区域面積-(農用地、森林、原野、水面・河川・水路、道路、宅地面積)
合計	9,424	100.0	9,424	100.0			

3. 規模の目標を達成するために必要な措置の概要

(1) 土地利用に関する法律等の適切な運用

- ・土地利用に関する各種法律の遵守及び適切な運用、関連する要綱等に基づく指導の徹底
- ・第1次菊川市総合計画の推進による適正で調和のとれた土地利用への誘導

(2) 土地利用に係る環境の保全及び安全性の確保

①自然環境と景観との共生

- ・自然公園や緑地等の整備や保全と共生、森林の機能維持と保全
- ・県立自然公園や保安林区域及び周辺地域の積極的な保全、癒し空間として多面的利用を検討

②安全で安心な生活環境の確保

- ・河川改修、排水路整備 ⇒災害に強い基盤整備を図り、生態系等自然環境の保全に配慮、親水空間の創出
- ・工場立地 ⇒工場周辺の道路や排水路の能力改善や環境整備、周辺環境に調和した景観形成の推進、施設の適正な配置、緩衝緑地の確保等に配慮
- ・市街地の整備 ⇒道路の拡幅、オープンスペースの確保、ユニバーサルデザインの検討
- ・大規模な開発事業 ⇒事業実施に伴う周辺環境に与える影響に十分配慮

(3) 土地利用における広域的な視点

- ・周辺における富士山静岡空港、(国)473号バイパス、御前崎港、新東名高速道路等を活用し、本市が持つ交通基盤の利便性の更なる向上
- ・主要幹線における必要な整備・改修を実施し、空港を活用した地域振興施策を検討
- ・御前崎港や新東名高速道路及び(国)1号への連結は、隣接市等との協議のもと、連携をとりながら整備促進

(4) 土地利用の転換の適正化

①農用地の土地利用転換

- ・都市的土地利用との計画的な調整を図りつつ、無秩序な転用を防止し、優良農地が集団的に確保されるよう十分に配慮

②森林の土地利用転換

- ・森林の持つ機能・役割に及ぼす影響に対して十分に配慮し、無秩序な転用を防止し、他の土地利用との調整

③大規模な土地利用転換

- ・県及び市の土地利用事業に関する指導要綱や各種個別法に基づき、総合的見地から事前に調査検討し、適切な土地利用となるよう調整・指導

(5) 利用目的（地目）別の考え方と取組み

①農用地

<現状>

- ・農用地の面積は、市面積のおよそ1／3を占める
- ・将来にわたる食料の安定供給を図るために、最も基礎的な生産基盤である
- ・県営畑地総合整備事業等による整備が進められたが、近年は農地転用により農地は減少傾向にある
- ・温暖な気候を生かした農業生産
 - 茶業：市の基幹産業として全国的にも屈指の栽培面積を持ち、茶産地「お茶の菊川」として発展
 - 水稲：市南部の小笠平野では広大な水田での稲作が盛ん
 - その他：施設園芸による野菜や花き等の栽培も盛ん

<課題>

- ・農用地と都市的土地利用の調整が必要
 - 周辺の市街化により、都市的土地利用への転用が進んでいる
- ・農家戸数、就業者の減少
 - 担い手が不足しており、就業者の高齢化が目立つ
 - 人手不足による耕作放棄地が増加し、低・未利用地となっている
- ・農業生産物の価格の低迷

<基本的な考え方>

- ・担い手の育成と農地の集積による経営規模の拡大、農地の生産基盤整備、遊休農地の利用促進等の支援を推進し、農業振興と次世代の農業の育成を図る
- ・都市的土地利用との計画的な調整のもと、農用地の無秩序な転用や乱開発を防止し、優良農地の保全と自然環境との共生を図る
- ・大雨に対する保水・遊水等の防災機能を維持し、自然的環境の保全、緑豊かな田園景観の形成に配慮する

<主な取組み>

- ・農業振興地域整備計画に基づき、担い手の育成、農地集積、経営規模拡大の促進、遊休農地の利用促進を図る
- ・池村地区等
 - 農業生産基盤整備等の推進による優良農地の確保、食料自給率や農業生産力の向上
- ・他目的への転用
 - 無秩序な転用の防止、都市的土地利用計画との十分な調整
 - 用途指定地域内に残る農地の活用

②森林

<現状>

- ・山林の面積は市面積のおよそ1／4を占め、北部から東部の牧之原台地に繋がる丘陵部に広く分布しているが、面積は減少傾向にある
- ・身近に存在する自然環境のひとつであり、緑豊かな景観を形成している
- ・山地災害の防止や水資源のかん養等、多面的な機能を持ち、二酸化炭素を吸収するため地球温暖化に対しても重要な役割を持つ
- ・林業従事者は減少傾向にあり、管理が行届かない森林が増えている

<課題>

- ・無秩序な乱開発を防止する必要がある
- ・間伐等の森林整備が行われず、荒廃した森林が増えている
- ・里山等において放任竹林の拡大が見られる

<基本的な考え方>

- ・森林の持つ他面的な機能や役割に配慮し、保全や整備が必要
- ・開発と保全のバランスを保ち、計画的な活用を図る
- ・他目的への転用にあっては機能の維持に配慮する
- ・市民が自然とふれあい、健康で潤いのある生活をおくる場としての機能も有するため、保健・文化・教育など多面的な活用を図る

<主な取組み>

- ・菊川市森林整備計画に基づく計画的な保全や整備を行う
- ・開発における他目的への転用にあっては、森林の持つ機能を維持するように、防災面や自然環境に配慮した整備を行うように指導する
- ・火剣山、御前崎遠州灘県立自然公園の特別地域に指定されている横地城跡、丹野池公園周辺等
→ 自然環境の保全、災害防止に配慮し、市民が身近に自然とふれあえる保健・レクリエーション施設等として多面的な活用を図る

③原野

<現状>

- ・森林以外の草生地。面積は小さい

<課題>

- ・低・未利用地として放置されており、雑草が生い茂る
- ・廃棄物の不法投棄等が心配される

<基本的な考え方、主な取組み>

- ・周辺の土地利用と調整し、適正な土地利用を図る
- ・遊休地や低・未利用地としての原野の発生を防止する

④水面・河川・水路

<現状>

- ・ため池や水路は、農業用水の安定確保や水資源の有効活用を図るために整備されているが、身近な水辺空間として、市民の憩いの場としても活用されている
- ・河川は災害防止のための河川改修が進められており、また、市街地における貴重な自然空間としても活用されている

<課題>

- ・台風や集中豪雨等による災害を防止するため、計画的な改修が必要
- ・治水性の向上とあわせて、親水性についても配慮が必要
- ・市街化の影響で生活排水の流入が増加し、河川等の水質悪化が懸念される
- ・不法投棄等による環境の悪化や安全管理等

<基本的な考え方>

- ・農業用のため池や水路は、農業生産の基盤であり、水資源の安定確保と有効利用のため、必要に応じた整備を行う
- ・河川は、水害に対する安全性の向上を図るため、河川管理者と協力し計画的な改修を進める
- ・水辺が持つ良好な自然環境は、潤いのある空間として親しまれているため、適切な管理と保全を図る

<主な取組み>

- ・農業用水の安定確保のため、必要に応じて農業用ため池の整備や改修を行う
- ・河川については、河川管理者と協力し必要な改修等治水対策を推進し、また、河川の持つ自然環境に配慮し、身近な水辺環境の保全を図る
- ・農業用水の有効活用を図るため、優良農地の確保と併せた水路整備を推進する
- ・公共下水道事業や浄化槽普及事業による河川等の水質改善

⑤道路

<現状>

- ・道路はまちづくりの基盤として、市民の日常生活はもちろん、産業の発展、周辺市との交流や災害時の連携等、都市機能の高度化には不可欠である
- ・主要幹線道路として(主)掛川浜岡線バイパスの整備が進められている
- ・富士山静岡空港の開港に伴い、(国)473号バイパス等のアクセス道路の整備が進められている

<課題>

- ・市の限られた予算での効率的な事業の推進
- ・災害時における緊急輸送道路としての整備
- ・周辺市との連携・交流の強化、また、市中心部から地域の拠点への交通の円滑化
- ・交通安全対策や自然環境に配慮した道路整備

<基本的な考え方>

- ・緊急時の周辺市との連携強化や、人や物の交流を促進するため、主要幹線道路の整備を推進し、広域交通ネットワークの拡大を図る
- ・富士山静岡空港をはじめとした新たな交通インフラを活用するため、アクセス道路の整備を推進する
- ・市内における交通の円滑化や道路ネットワークの確立を目指し、道路の安全性と利便性の向上を図る

<主な取組み>

- ・都市計画決定や道路整備計画に基づき、計画的な整備と維持・管理を図る
- ・(主)掛川浜岡線バイパスをはじめとした主要幹線道路
 - 周辺自治体との協力体制及び連携強化のため整備促進を図る。また、(主)掛川浜岡線バイパス沿線に関しては、旧両町をつなぐ市の新たな中心として適切かつ計画的な都市的土地利用の検討と誘導を進める
- ・空港へのアクセス
 - 富士山静岡空港の活用は、市の産業の活性化に繋がる重要な要素であるため、農業的土地利用との調和を考慮し、アクセス道路等の整備促進を図る
- ・市道
 - 市の中心部と地域コミュニティを結ぶ幹線市道を整備し、市街地へのアクセス性の向上や防災体制の強化を図る
 - 日常生活の利便性や、通勤・通学等における安全性を確保するため、狭あい道路や交差点の改良を実施する

⑥住宅地

<現状>

- ・宅地面積は増加傾向
- ・人口は微増であるが、核家族化等により世帯数は増加している
- ・菊川駅前及び加茂地内で、土地区画整理事業による面的整備が進められている
- ・宅地開発は、中心市街地から周辺地へ拡大傾向にある

<課題>

- ・家族構成やライフスタイルの変化等、社会の変化を的確に把握する必要がある
- ・大規模住宅団地造成等により整備された既存宅地の空き区画や、土地区画整理事業により整備された地区の残存農地や低・未利用地の有効利用
- ・周辺地における無秩序な開発により、防災機能や土地の利用価値が低下している
- ・小学校児童数が減少しており、学校の適正規模や学区を維持するための対策が必要

<基本的な考え方>

- ・社会の変化を的確に把握し、定住人口の確保のため計画的な住宅施策を展開する
- ・既存市街地内の住宅地では、都市基盤整備により居住水準・利便性の向上と快適な住環境を確保し、用途地域内の低・未利用地の利用促進を図る
- ・無秩序な宅地開発を防止しつつ、地域の拠点となる場所においては、地域コミュニティの形成や小学校の学区の規模に配慮した住宅施策を図る

<主な取り組み>

- ・既存市街地内
 - 安全で快適な住環境を確保するため、防犯・防災性の向上、生活道路や公園・緑地等の適正な配置等、都市基盤整備を図る
- ・住宅団地整備や土地区画整理事業により面的整備を実施した地区
 - 既存宅地の空き家や低・未利用地の利用促進を図る
- ・既存市街地周辺等
 - 地域コミュニティの形成や、小学校の学区及び学校運営における適正規模の確保するため、計画的な住宅地の供給により定住人口の増加を図る
 - 周辺の農用地や自然環境に等に配慮し、無秩序な住宅地の拡大の抑制を図る
- ・JR 菊川駅北側周辺や(主)掛川浜岡線バイパス沿線
 - 住宅地開発における好条件がそろふことから、住宅適地として土地利用を検討する。
- ・民間開発に対する指導
 - 都市計画法開発許可制度や市の指導要綱等に基づく適切な指導を行い、市全体の土地利用の方向性を定める

⑦工業用地

<現状>

- ・隣接市への大企業進出により、周辺地域に下請企業等の進出が見込まれる
- ・市内の既存工業団地は、空き区画がほとんどない状況
- ・民間開発による企業進出は増加しているが、大規模開発は少数
- ・JR 菊川駅や東名菊川インターチェンジがあり、さらに、富士山静岡空港や御前崎港の整備が進められており、交通基盤に恵まれている

<課題>

- ・工業団地内に空き区画がないため、企業が計画している進出予定スケジュールに応えられない場合がある
- ・新工業団地の整備を進めるため適地調査を実施したが、アクセス道路や河川改修等の整備が必要になるため造成に莫大な事業費が必要となる
- ・新規開発には、周辺の自然環境や地域等に配慮が必要

<基本的な考え方>

- ・地域経済の発展と安定した雇用の場を確保するために、社会や経済の動向を的確に把握し、企業の需要に迅速に対応することができる用地の確保を図る
- ・周辺の自然環境との調和に配慮し、既存工業用地の有効活用を図るとともに、新たな工業用地の計画的な開発・整備を進める
- ・交通基盤や東遠工業用水等の利点を生かし、積極的な企業誘致を図る

<主な取組み>

- ・下本所、赤土地内の工業専用地域
 - 用途指定されているので、低・未利用地の有効利用促進を図る
- ・西方、加茂地内の工業地域及び工業専用地域
 - 既存用地の有効利用を図り、隣接地及び周辺地における新たな工業用地の整備を検討する
- ・住宅と工業地が混在している地域
 - 周辺の住環境を考慮し、既存工場等の移転・集約化を促進し、新たに本市へ進出する企業に対しても適切な指導を図る
- ・民間開発に対する指導
 - 都市計画法開発許可制度や市の指導要綱等に基づく適切な指導を行い、市全体の土地利用の方向性を定める

⑧その他の宅地

<現状>

- ・既存商業地では、商店等が減少している
- ・既存市街地よりも周辺地に、郊外型の大型小売店が進出しており、特に南部第二、宮の西土地区画整理地内の(主)掛川浜岡線バイパス沿線に新たな商業地が形成されつつある

<課題>

- ・景気の動向や消費者の生活スタイルの変化により、既存商店街や商業施設の衰退が進んでいる
- ・中心市街地の既存商業地には、空き店舗や低・未利用地が目立つ
- ・主要幹線道路の整備に伴い沿道利用に対する需要が増大し、既存市街地等から新しい幹線道路沿線への移転進出が見られる
- ・公共施設については、誰もが身近に行政サービスが利用できるような計画的な整備が必要

<基本的な考え方>

- ・商業形態の変化や需要の動向に対応するため、中心市街地における商店街等の活性化と土地の有効利用を図る
- ・主要幹線道路沿線への進出に対し、周辺の土地利用との調和を図りつつ、需要の増大に対応できるよう適切な規制誘導を図り、必要な用地の確保に努める
- ・周辺地への進出にあっては、周辺の土地利用状況、自然環境及び防災施設等について指導を徹底し、無秩序な拡大を抑制する
- ・文教施設、福祉厚生施設及び医療施設等の公共施設は、施設配置のバランスを考慮し、市民の要望や制度の改革に対し柔軟に対応できるよう、計画的な整備と既存施設の有効利用を図る

<主な取組み>

- ・駅前から東名菊川インターチェンジにかけの既存商店街及び商業施設
 - 商工会等と協力し、既存商店街の活性化と体制強化を図る
 - 用途地域内の空き店舗や低・未利用地の有効活用を推進する
- ・宮の西土地区画整理地内や(主)掛川浜岡線バイパス沿線
 - 主要幹線道路の開通に伴い、沿道商業適地として需要の増加が見込まれるため、周辺の土地利用状況や周辺環境に配慮し、適切な規制誘導を図る
- ・文教施設、福祉厚生施設、医療施設等の公共施設
 - 市全体の土地利用状況や既存施設の配置等を考慮する
 - 市民に対し均衡ある行政サービスの提供と利便性の確保を図る
- ・民間開発に対する指導
 - 都市計画法開発許可制度や市の指導要綱等に基づく適切な指導を行い、市全体の土地利用の方向性を定める

⑨その他

<現状>

- ・公園や緑地、スポーツ・レクリエーション施設は、市民のやすらぎの場として親しまれている
- ・耕作放棄地や遊休農地が増加している

<課題>

- ・公園等は、施設の管理や適切な安全対策等が必要
- ・耕作放棄地の増加により、周辺住環境の悪化や不法投棄の増加が予想される

<基本的な考え方>

- ・公園や緑地、スポーツ・レクリエーション施設は、住環境の快適性の向上を図るため、必要な用地の確保と計画的な整備を図る
- ・市内に点在する文化財や遺跡は、市の財産として歴史的背景や文化的価値に配慮し、適切な保全と利活用を図る
- ・耕作放棄地や遊休農地に関しては周辺土地利用との調整を図り、利用促進に努め、これ以上の増加を抑制する

<主な取組み>

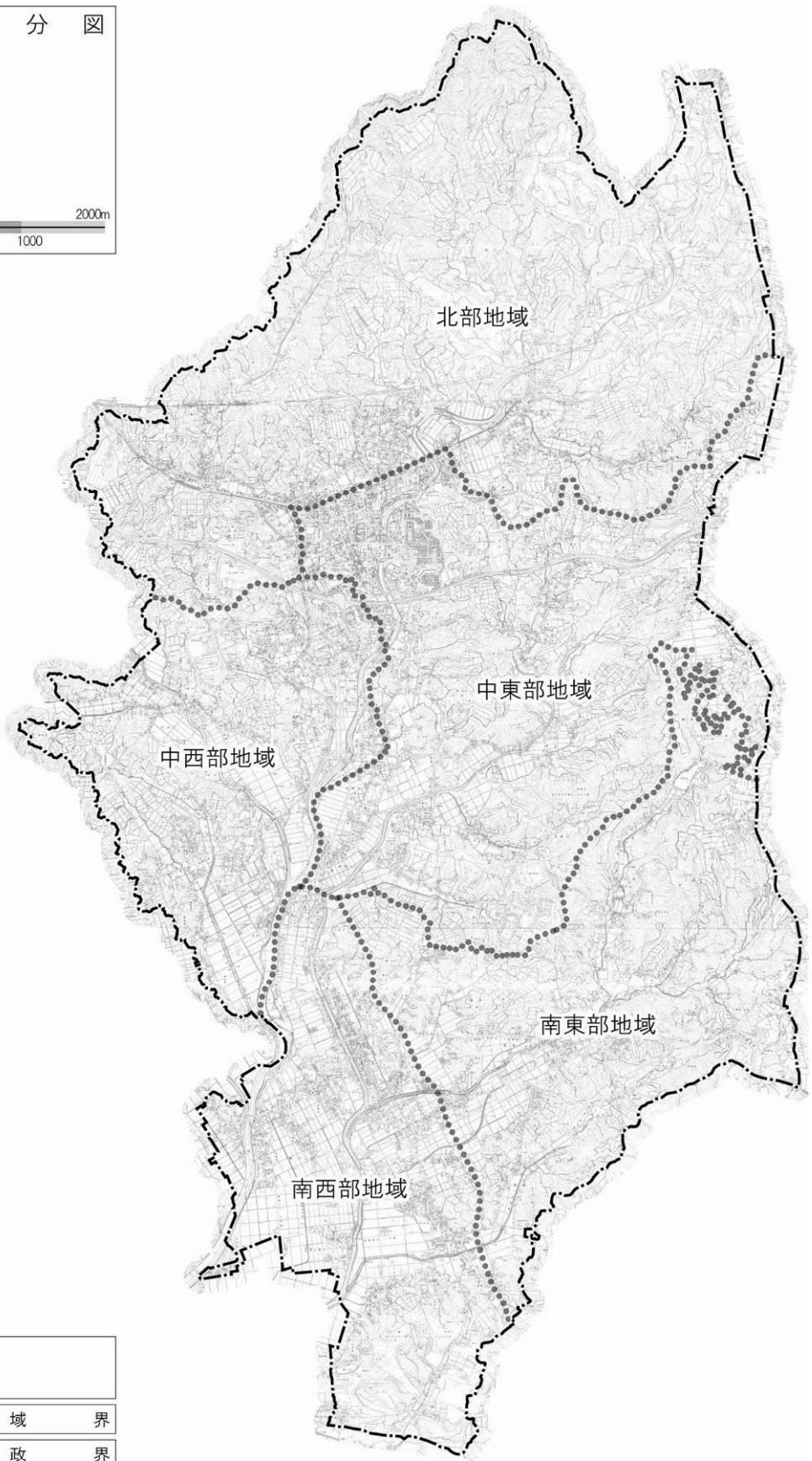
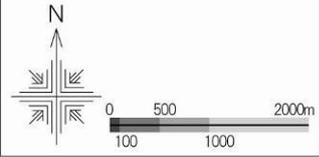
- ・公園・緑地
 - 市民のやすらぎの場と都市における景観向上スペースとして、維持管理と必要に応じた整備を図る
 - 地震等の災害時における活動の場として、安全面に配慮した整備に努める
- ・公共交通施設、スポーツ・レクリエーション施設
 - 市民の多様化する需要、要望に応えるため、計画的な施設の整備に努める
- ・耕作放棄地等の低・未利用地
 - 周辺の土地利用状況や社会情勢を踏まえ、農地としての有効利用又は他用途への転用を検討し、計画的な土地利用を誘導する

(6) 地域整備施策の推進

地域区分と地区名

地域区分	地区名等	該 当 自 治 会 等
北部地域	河城	吉沢、上倉沢、下倉沢、六本松、友田、東富田、西富田、沢水加、和田、潮海寺のJR東海道本線北側、富士見台
	西方	公文名、沢田、島川、田ヶ谷、堀田、堀之内
	町部	日吉町、宮前、緑ヶ丘、柳町
	六郷	上本所のJR東海道本線北側
中東部地域	河城	潮海寺のJR東海道本線南側
	町部	西通り、一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、新通、初咲町、東町、栄町、日之出町一丁目
	六郷	五丁目上、五丁目下、打上、日之出町二丁目、下本所、島、上本所のJR東海道本線南側、下半済、小出、神尾、牛淵、牧之原上、牧之原下、上本所団地、雇用促進第1、宮下、雇用促進第2、青葉台一丁目、青葉台二丁目、青葉台三丁目、仲島、県営住宅、虹の丘、つつじヶ丘
	横地	奥横地、段横地、川島、西横地、土橋、奈良野、三沢、横地雇用促進、星ヶ丘
中西部地域	加茂	白岩下、白岩段、西袋、三軒屋、小川端、長池、白岩東
	内田	森、御門、杉森、政所、月岡、東平尾、西平尾、稻荷部、高田、段平尾、平尾
南東部地域	(主)掛川浜岡線バイパス計画線の東側	
	平川	奥ノ谷、志瑞の一部、八幡谷の一部、東組の一部
	小笠東	布引原、丹野、古谷、川東、川中、川西、三協、棚草、赤土上の一部、城山下、花水木
小笠南	山西の一部、高橋口の一部、高橋中、原磯部	
南西部地域	(主)掛川浜岡線バイパス計画線の西側	
	平川	上平川、池村、堤、志瑞の一部、石原、八幡谷の一部、東組の一部、新道、下新道、本町、岳洋、五反通、志茂組
	嶺田	東嶺田、中嶺田、西嶺田、大石、西ヶ崎、堂山
	小笠東	赤土上の一部、赤土下、赤土団地
小笠南	東河東、河東中、河東西、南町、南ニュータウン、大門、サンライズ、山西の一部、高橋口の一部	

地域区分図



凡例

- 地域界
- · - · 行政界

①北部地域

<地域の概要>

- ・中央部は、火剣山を中心とした森林地帯、丘陵地は茶園として利用
- ・火剣山周辺には、キャンプ場やハイキングコース、ゴルフ場があり、市民の保健休養の場
- ・東部は、牧之原台地に連なる丘陵地帯、その多くが茶園として利用
- ・地域の一部には、静岡県棚田等 10 選に選ばれた「倉沢の棚田」が存在
- ・富士山静岡空港に近接し、空港開港に伴い(国)473号バイパスや関連道路等の整備が進む
- ・西部は、丘陵地に茶園、低地に水田、丘陵地に沿って住宅地が存在
- ・工業系土地利用として加茂西方工業団地が整備済
- ・スポーツ・レクリエーションの場として菊川総合運動公園
- ・掛川市に隣接し、(国)1号、JR掛川駅、掛川市東部の工業集積地域へと道路が結ばれている
- ・菊川駅北側は、製造業を営む企業と駅を中心に住宅地として利用

<措置の概要>

[自然・里山ゆったりゾーン]

- ・火剣山周辺や倉沢の棚田周辺

⇒現状の豊かな自然環境を極力保全、身近に自然とふれあえる緑地として、また、保健・レクリエーション等の場として多面的に活用

[茶園]

- ・本地域東部の牧之原台地に連なる丘陵地や JR 東海道新幹線の北側等に広がる広大な農用地

⇒主に茶園として利用、今後も優良農地として保全

富士山静岡空港や(国)473号バイパスの整備による影響、牧之原市による相良・牧之原 IC 周辺の整備や土地の利用計画についても考慮

[市街地にぎわいゾーン]

- ・JR 東海道本線と JR 東海道新幹線との間に形成されている住居系市街地

⇒地区計画等に基づき良好な市街地整備を推進

[産業がんばるゾーン（工業）]

- ・加茂西方工業団地から東名高速道路北側一体

⇒既存農地の営農状況や東遠工業用水の有効活用、既存工業団地の区域拡大、周辺地区を新たな工業用地として整備、企業誘致の推進

[幹線道路の整備]

- ・本地域の道路整備

⇒(都)西方高橋線の整備方針、工業導入地区との調整、掛川市の道路整備計画との調整
(国)1号への接続道路及び本市と掛川市を結ぶ主要幹線道路の整備を推進

[スポーツ・レクリエーションゾーン]

- ・菊川総合運動公園周辺

⇒健康で文化的な生活をおくるための都市基幹公園として、運動公園の整備

[市街地検討ゾーン]

- ・JR 東海道新幹線と JR 東海道本線にはさまれた JR 菊川駅北側周辺一体

⇒JR 菊川駅に近接、(国)1号及び掛川市へのアクセスも良く、住居系土地利用に好条件

無秩序な開発を抑制し、市民生活の向上と営農状況を踏まえた調和のとれた土地利用に努め、新たな住宅地需要に対応

駅南地域との調整、駅北基本構想等を基に計画的な市街地の形成

②中東部地域

<地域の概要>

- ・ 菊川駅周辺部では、駅南土地区画整理事業による整備が進められるなど、駅から南に市街地が広がり、菊川右岸側に商業地と住宅地、左岸側に青葉台や仲島の住宅地が形成
- ・ 市街地の東側には、菊川中央工業団地、半済工業団地が隣接しているが、一部未利用
- ・ 東部は、牧之原台地に連なる丘陵地帯であり茶園として利用、相良・牧之原 IC に近接
- ・ 南部は、牛淵川の両岸に平野が広がり、水田として利用、丘陵地は茶園として利用
- ・ 工業系土地利用として横地工業団地が整備済
- ・ 御前崎遠州灘県立自然公園に含まれ、国史跡となっている横地城跡
- ・ 西部では、(主)掛川浜岡線沿線に市街地が広がり、そのバイパスが開通している

<措置の概要>

[産業がんばるゾーン（商業）]

- ・ JR 菊川駅南側周辺地域
⇒交通結節点としての優位性を生かして既存商店街の活性化

[市街地にぎわいゾーン]

- ・ 本地域中央部の東海道本線と東名高速道路にはさまれた地域
⇒市街地を形成しており、身近で良質な都市空間を創設するために必要な都市基盤整備を推進

[市街地検討ゾーン]

- ・ (主)掛川浜岡線バイパス沿線
⇒無秩序な開発抑制、現道沿いの既存宅地と一体で有効な土地利用の誘導と計画的な市街地形成を検討

[親水うるおいゾーン]

- ・ 文化会館アエル
⇒桜づつみ周辺の菊川河川敷と併せて、市街地における貴重な文化と憩いの場として保全

[茶園・田園]

- ・ 本地域の南東部の牧之原台地に続く丘陵地帯の茶園や平野部の田園
⇒今後も生産性の向上や先進機械化農業の推進

[産業がんばるゾーン（工業）]

- ・ 中央工業団地、半済工業団地一体
⇒東遠工業用水の有効活用、未利用地の整備促進、既存工業団地の区域拡大の検討
企業誘致の推進
- ・ 横地工業団地
⇒東遠工業用水の有効活用、既存工業団地の区域拡大や隣接地の利用について検討
企業誘致の推進

[自然・里山ゆったりゾーン]

- ・ 御前崎遠州灘県立自然公園の横地城跡周辺
⇒隣接する丹野池公園と一体で、自然環境の保全
自然環境や災害防止に配慮しつつ、保健・レクリエーション等の場として多面的に活用

[牧之原台地の土地利用]

- ・ 牧之原台地における土地利用
⇒富士山静岡空港の開港に伴い、静岡県をはじめ関連市と調整
- ・ 相良・牧之原 IC 周辺の土地利用
⇒周辺に広がる優良農地との整合、隣接する牧之原市の土地利用計画と整合

③中西部地域

<地域の概要>

- ・菊川 IC 周辺部は、住宅地と商業地が混在した既存市街地が形成、JR 菊川駅南側に広がる市街地と一体で都市的整備が進められている
- ・菊川 IC 西側では、南部第二土地区画整理事業や宮の西土地区画整理事業による面整備が進められ、(主)掛川浜岡線バイパスが開通した沿線部を中心に、市街地が形成
- ・北西部は、加茂西方工業団地が整備済
- ・南西部の小笠平野には水田が広がり、圃場整備等による農業基盤整備済
- ・水田地帯の周辺に農村集落が点在、丘陵地は茶園として利用
- ・国史跡となっている高田大屋敷がある

<措置の概要>

[市街地にぎわいゾーン]

- ・菊川 IC 周辺
⇒街路整備等を推進、良好な住環境の整備、JR 菊川駅から広がる市街地と一体的な都市基盤整備を推進
- ・土地区画整理事業による面的整備が進められている(主)掛川浜岡線バイパスを中心とした区域
⇒快適な居住環境と利便性を活かした住居系土地利用を推進、低・未利用地の利用促進
沿道商業地としての好条件がそろった土地でもあるため、適正な規制誘導を図る

[産業がんばるゾーン（工業）]

- ・本地域西部の加茂西方工業団地
⇒東遠工業用水の有効利用、既存工業団地の区域を拡大し隣接地の利用を検討
企業誘致の推進

[田園]

- ・南西部における農用地
⇒今後も優良農地の保全、担い手育成や農地の集積を促進、経営規模の拡大、先進的農業経営に対応した基盤整備を推進

④南東部地域

<地域の概要>

- ・本地域北東部の御前崎遠州灘県立自然公園「丹野池公園」には、森林に囲まれた湖面景観と森林資源があり、周辺の丘陵地は茶園として利用
- ・牧之原台地に連なる急斜面には森林が広がり、台地上は広大な茶園として利用
- ・本地域中央部の平坦部には水田が広がり、丘陵地は茶園として利用、周辺には農村集落が形成
- ・本地域の西端は、用途指定された既存市街地に隣接し、宅地と農地が混在しているが、(主)掛川浜岡線バイパスの整備に伴う沿道利用が促進された場合、その周辺部においても都市的土地利用の需要が増加することが予想される

<措置の概要>

[茶園・田園]

- ・牧之原台地
 - ⇒茶園として利用、今後も優良農地の確保と保全
 - 富士山静岡空港開港による影響が予想されることから、静岡県をはじめ関連市町との調整や、牧之原台地全体の土地利用計画との整合性を図る
- ・丘陵部と(主)掛川浜岡線バイパス沿線の間の区域
 - ⇒優良農地の確保と保全、良好な自然的環境の保全と共生、丘陵や水田を背景とする快適な居住環境を有する農村集落の形成

[自然・里山ゆったりゾーン]

- ・御前崎遠州灘県立自然公園「丹野池公園」及びその周辺の森林区域
 - ⇒隣接する横地城跡周辺と一体で保全
 - 自然環境や災害防止に配慮しつつ、保健・レクリエーション等の場として多面的に活用

[研究開発施設ゾーン]

- ・自然・里山ゆったりゾーンの南側
 - ⇒自然環境に配慮した土地利用を促進

[市街地検討ゾーン]

- ・(主)掛川浜岡線バイパス沿線
 - ⇒無秩序な開発抑制、有効な土地利用の誘導と計画的な市街地形成を検討
- ・用途地域に隣接した土地等
 - ⇒商業・業務系及び住居系の土地利用について検討

⑤南西部地域

<地域の概要>

- ・ 本地域の東端を南北に(主)掛川浜岡線が通り、その沿線に市街地が広がる
- ・ 北部には、平川土地区画整理事業による面的都市整備と(主)掛川浜岡線バイパスの一部を担う都市計画道路が整備済
- ・ 中央公民館や小笠図書館といった文教施設や黒田家代官屋敷といった文化財が存在
- ・ 西部から南部にかけて広大な水田地帯が広がり、圃場整備等による農業基盤整備を実施
- ・ 水田の周辺部には農村集落が点在
- ・ 南部には、御前崎遠州灘県立自然公園「石山公園」があり、その周辺では資源利用として砂利採取事業が盛んであるが、広大な跡地が原型復旧後、低・未利用地となっている
- ・ 最南部で(主)掛川浜岡線の現道とバイパス計画路線が接続し、御前崎市へと繋がる

<措置の概要>

[市街地検討ゾーン]

- ・ (主)掛川浜岡線バイパス沿線
⇒無秩序な開発抑制、有効的な土地利用の誘導と計画的な市街地形成を検討
- ・ 用途地域に隣接した土地等
⇒商業・業務系及び住居系の土地利用について検討

[市街地にぎわいゾーン]

- ・ (主)掛川浜岡線沿線に形成されている既存市街地
⇒都市基盤整備と用途地域指定に基づく都市的土地利用を誘導
- ・ (主)掛川浜岡線沿線の既存商業地と平川土地区画整理事業により面整備を実施した区域等
⇒本市南部の拠点としてのまちづくりについて検討

[産業がんばるゾーン（工業）]

- ・ 赤土・嶺田工業団地
⇒計画的な用地の確保と都市計画道路や排水路等の基盤整備
企業誘致を推進し未利用地の利用促進

[田園]

- ・ 本地域の西部に広がる農用地（優良水田地帯が形成）
⇒担い手育成や農地の集積を促進、経営規模の拡大、農業生産基盤整備により優良農地の確保と保全

[多面的活用検討ゾーン]

- ・ 御前崎遠州灘県立自然公園「石山公園」及びその周辺の森林区域
⇒災害防止や自然環境の保護、原野など低・未利用地の拡大防止を考慮し、その役割や制限、現状を踏まえた多面的な土地利用の検討

參考資料

参考資料

地域いきいきゾーン

地域コミュニティ施設及び各小学校を核とした区域。身近な行政サービスの充実を図るとともに、市民のコミュニティ活動の拠点とします。

市街地にぎわいゾーン

主に用途指定がされている既存市街地で、商業・業務系や住居系機能の強化を図り、良好な市街地として都市的整備を進めます。

市街地検討ゾーン

市街化が進んでいる、または今後市街化が進むと予想される区域で、市街地として周辺の利用状況や自然環境に配慮した土地利用のあり方について、計画的な検討を図ります。

産業がんばるゾーン（商業）

既存商店街において、魅力と活気ある商店地づくりを図ります。

産業がんばるゾーン（工業）

恵まれた立地条件のもと、工業用水などを有効活用し、既存産業の振興に加え、新たな業種・業態の導入を図ります。

親水うるおいゾーン

市街地における貴重な文化的癒しの空間として、環境・緑地景観の保全に努めます。

自然・里山ゆったりゾーン

森林・棚田などの良好な自然環境や景観、さらに文化的資源等の保全に努め、自然が身近にあふれる憩いの場として多目的活用を目指します。

スポーツ・レクリエーションゾーン

市民スポーツをはじめ、誰もが気軽に楽しむことができる活動の場として、また、みどり豊かな保健・休養の場として整備を進めます。

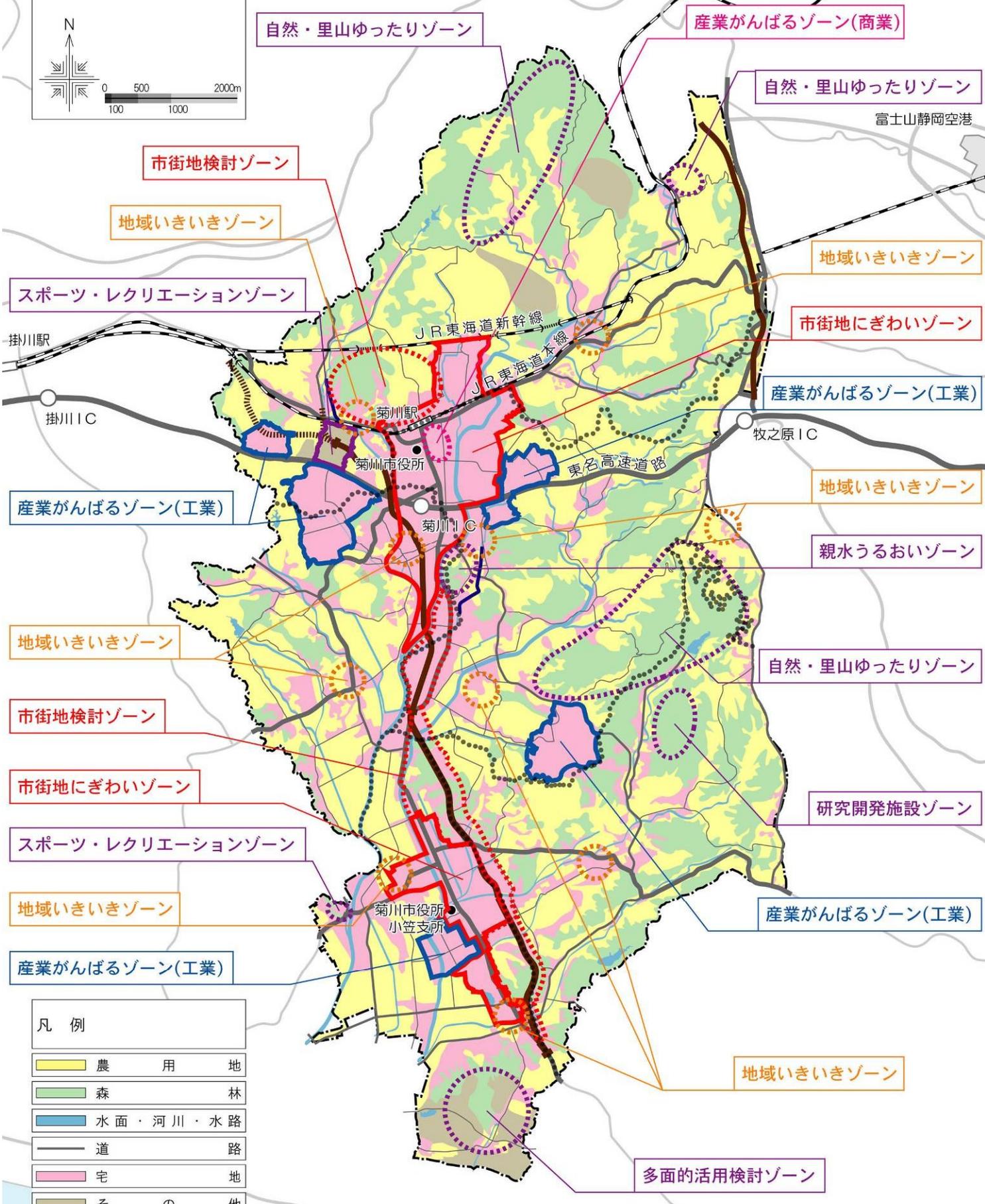
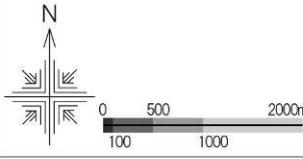
研究開発施設ゾーン

研究施設の整備にあたり、自然環境への配慮を促進します。

多面的活用検討ゾーン

県立自然公園内の保全と、周辺部の多面的な利用について検討を図ります。

土地利用構想図



自然・里山ゆったりゾーン

産業がんばるゾーン(商業)

自然・里山ゆったりゾーン

市街地検討ゾーン

地域いきいきゾーン

地域いきいきゾーン

スポーツ・レクリエーションゾーン

市街地にぎわいゾーン

JR東海道新幹線

JR東海道本線

東名高速道路

産業がんばるゾーン(工業)

産業がんばるゾーン(工業)

地域いきいきゾーン

親水うるおいゾーン

地域いきいきゾーン

自然・里山ゆったりゾーン

市街地検討ゾーン

研究開発施設ゾーン

市街地にぎわいゾーン

スポーツ・レクリエーションゾーン

産業がんばるゾーン(工業)

地域いきいきゾーン

産業がんばるゾーン(工業)

地域いきいきゾーン

多面的活用検討ゾーン

凡例

	農	用	地
	森		林
	水	面・河川・水路	
	道		路
	宅		地
	そ	の	他
	鉄		道
	地	域	界
	行	政	界

第 1 次菊川市国土利用計画 ー説明資料ー

平成 21 年 1 月

発行 : 菊川市
編集 : 菊川市総務企画部企画政策課
〒439-8650
静岡県菊川市堀之内 61 番地
TEL. 0537-35-2111
URL. <http://www.city.kikugawa.shizuoka.jp/>